



**ÅRSREDOVISNING
för
verksamhetsperioden
1/1 2024 – 31/12 2024**





Att bo i en bostadsrättsförening

– vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, hyran) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Medtag legitimation.



Föreningsstämma i Brf Turkosen

Dag: Tisdag den 27 maj

Tid: Kl. 19:00

Plats: Föreningslokalen, Ormingeren 54 (under tvättstugan)

Förslag till dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
a:
24. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman information om frågor utanför stämman och frågor från medlemmarna.

VÄLKOMNA!
STYRELSEN.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1988 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 41:1	1969-01-01	1970
Orminge 42:2	1969-01-01	1970
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
258	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 647
17	Huskroppar	0
4	Tvättstugor	0
1	Föreningslokal	0
7	Källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme	0
6	Källare	0
2	Moped/cykelförråd	0
198	Parkeringsplatser för uthyrning, 16 av dessa är laddplatser	0
28	Parkeringsplatser som gästparkering	0
Totalt 521 objekt		19 647

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 80 st 2 rok, 132 st 4 rok, 10 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Rosenlund	Ordförande	2023-10-01	
Lennart Bergh Folkesson	Ledamot	1901-01-01	2024-06-03
Thomas Holm	Ledamot	2023-07-03	
Johan Filipsson	Ledamot	2001-12-19	
Mats Söderberg	Ledamot	2019-10-21	
Robert Ahlqvist	Ledamot	2015-11-18	
Helena Trotzig	Ledamot	2004-03-24	
Rickard Hansson	Ledamot	2019-10-21	
Rolf Öhdén	Suppleant	2023-06-28	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Rosenlund, Helena Trotzig och Thomas Holm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöte samt utöver det ett antal berednings- och offertmöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Rosenlund, Johan Filipsson, Robert Ahlqvist och Helena Trotzig.

Revisorer har varit: Kristine Engström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: EvaKristina Bergander (sammankallande) och Hanna Lingen, valda vid föreningsstämman.

Styrelseledamöter och valberedning har deltagit i diverse kurser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr o m 2024-01-01 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-15.

Verksamhetsansvariga

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| • Fastigheter: | Andreas Rosenlund, Thomas Holm |
| • Ekonomi: | Johan Filipsson |
| • Korrespondens, Fritid: | Helena Trotzig |
| • Information, Webb, Cyklar: | Robert Ahlqvist |
| • Utemiljö, Brandskydd: | Mats Söderberg |
| • Seniorföreningen: | Ulla Öhdén |

- Lokalansvarig: Annika Doktor
- Flagging: Anna Andersson
- Källarförråd, Parkering , Nycklar: AFF
- Källsortering, Grovsophus : AFF

Gårdsvårdar

Marie Choulgovsky
Birgitta Wollin
Christian Wallebom
Rebka Assefa
Rose-Marie Olsson
Hanna Lingen
Vakant
Carina Björk
Eva Lillie

Gård

44-45
46-47
48
49, 50-51
52-53
55-56
57
58-59
60-61

Information samt Studie- och Fritidsverksamhet

Allmän information har hållits i anslutning till årsstämma.

"Turkosens ABC" är en sammanställning över vad det innebär att bo i Brf Turkosen. En revidering och tryckning genomfördes november 2023 och har delats ut till alla hushåll. "ABC" på nätet uppdateras kontinuerligt. Turkosens informationsblad har getts ut med 2 nummer.

Webbsida

Styrelsen har ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och under året fortsatt arbetet med att utveckla hemsida "www.brfturkosen.se".

Turkosens Seniorförening

Turkosens Seniorförening som bildades hösten 2007 har normalt sett en livlig verksamhet med möte första onsdagen varje månad. Mötesverksamheten sker som regel i föreningslokalen, men ibland genomförs studiebesök genomförts på andra platser. Efter en naturlig minskad aktivitet under Covid-perioden har verksamheten senaste åren ökat igen.

Samarbetskommittén

Under många år fanns en Samarbetskommittén mellan bostadsrättsföreningarna på Ormingeringen/Utövägen men den har under de senaste år mer eller mindre tynat bort. Men under 2024 har verksamheten väckts till liv - nu under namnet Samarbetsgrupp Västra Orminge. Gruppens syfte är att lyfta frågor av gemensamt intresse; bl. a energikostnaderna och elavtal mm.

Trädgårdsskötsel

Utemiljön har skötts av AFF i samverkan med ansvarig från styrelsen. Vi har även anlitat aborist. Ett stort arbete har varit - och kommer att vara - hantering av de många träd som finns på föreningens mark. Även denna sommar har en del av utemiljön skötts av sommararbetande ungdomar under ledning av AFF.

Vi anser att föreningen uppnår flera saker med detta;

- lägre kostnad för utemiljön
- ger sommarjobb till ungdomar i föreningen
- större ansvar och känsla bland ungdomar för föreningens områden

Trädgårdsdagar

Föreningen har fortsatt med trädgårdsdagar under vår och höst där föreningens medlemmar städat området, gjort i ordning planteringar, rensat källare, grillat korv mm samt fått möjlighet till information.

Många boende har utöver detta själva skött om utemiljön i anslutning till sitt boende. Varje hus disponerar ett trädgårdsförråd där utrustning för detta arbete förvaras.

Ombyggnad och underhåll

Under året har ett fortsatt löpande och planerat arbete genomförts när det gäller våra byggnader och mark, bl. a borttagning av träd, buskar mm som haft negativ inverkan på mark och fasad. Ett antal träd har ansats, nya fruktträd, rönnar, buskar och plantor har planterats. Under kommande år kommer en del träd att behöva fällas och nyplantering ske

När det gäller det planerade underhållet gjordes - med utgångspunkt från problemen andra föreningar i Orminge haft - i slutet av 2013 en större undersökning av betongkonstruktioner. Utifrån utredningen beslöt styrelsen att det var nödvändigt att göra löpande reparations-arbeten på garage, balkonger och fasader. När det gäller balkongpelare och fasader är vi dock inte alls lika drabbade som övriga föreningar.

Fönster

Föreningens största underhållsåtgärd 2021-23 var fönsterbytet. Den totala budgeten för detta är 25 miljoner. Den praktiska starten av arbetet skedde i mars 2021 med Mockfjärd AB som entreprenör. Projektet slutförts 2023. Under hösten 2023 var vi dock i tvist med Mockfjärd angående utförandet och vid årets slut (2023) uppnåddes en förlikning som innebar att vi ansåg arbetet avslutat.

Fasader

Tätning av fogar i fasader påbörjades 2022 och färdigställdes 2023. Kommer dock att vara ett återkommande projekt.

VA-rör och asfalt

Under de åtta senaste åren har läckande VA-rör åtgärdats kontinuerligt. Föreningen planerar med att under 2025 påbörja ett 5-årigt arbete med att byta ut VA-rör.

Vattenskador

Under verksamhetsåret har föreningen haft mindre antal vattenskador. De som uppstått har bl. a berott på kopplingar som gått isär, igensatta avlopp och hål i ytskikt. För att minimera risken för att detta uppstår är det viktigt att vi bostadsrättsinnehavare tar det ansvar vi har för den egna lägenhetens inre underhåll.

Balkongtak

På inbyggda balkonger har det förekommit läckage mellan takanslutning och fasad. Under senaste åtta åren har detta tätats när det uppstått.

Värme, ventilation, vatten och el

2024 blev ett normalt år vad gäller värmekostnaderna. Den nedåtgående trenden gällande kostnadsökning för energi bröts då vattenkostnaderna ökade över budget..

Laddstationer

2020 installerade föreningen 16 laddplatser för el- och Hybridbilar. Det är dock få platser av dessa som används.

Tvättstugor

Under senaste åren har föreningen haft ökade underhållskostnader för tvättmaskiner. Under 2024 byttes en stor del av maskinparken bytas ut. Vi ser även över hur mycket utrustning som behövs.

Skadedjur

Det är ett fortsatt problem med råttor, främst att de gräver underminerar mark vid trapphus. Under 2020 installerades fällor och stopp som framför allt förhindrar råttor i avloppssystemet. Detta skydd utökades under 2024.

Brand

Tyvärr drabbades boende i föreningen av en brand i en lägenhet. Som tur var uppstod inga personskador men innebar en hel del kostnader för de boende, föreningen och Försäkringsbolaget.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 258 bostadsrätter enligt följande:

- 36 lägenheter om 1 rok, 45 m²
- 80 lägenheter om 2 rok, 60 m²
- 132 lägenheter om 3/4, 91 m²
- 10 lägenheter om 5/6 rok, 121 m²

Under året har 11 av dessa bostadsrätter överlåtits varav 1 st 1 rok 45 m², 7 st 2 rok 60 m² samt 3 st 3-4 rok 91 m².

Föreningen innehar 17 hus, fyra tvättstugor, en föreningslokal och sju källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme. I byggnaderna finns 50 trapphus om totalt 1500 m² samt 6 källare om totalt 1216 m². Vidare har föreningen två moped- och motorcykelförråd.

På föreningens fastigheter finns 198 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 26 av dessa platser har motorvärmare och 16 st kombinerade laddplatser/motorvärmare. 28 platser finns som gästparkering. Några platser används för korttidsupplåtelse. Samtliga gästplatser har administrerats av parkeringsansvarig AFF och övervakning utförs av Aimopark AB.

Markytan uppgår till totalt 56 845 m², varav 19 642 m² utgör lägenhetsyta.

Källarutrymmen

Det finns sex källarutrymmen i föreningen där varje lägenhet disponerar ett förråd. Utöver detta finns extra förråd att hyra. Under 2024 var samtliga av dessa uthyrda.

Skyddsrum

I källarförråden finns fyra skyddsrum. Dessa gjordes i ordning enligt gällande regelverk/ lagstiftning verksamhetsåret 2020.

Cykelförråd

Föreningen har förråd för cykelförvaring i källaren vid 60 A.

Fritidslokal

Föreningen har en fritidslokal på Ormingeren 54 C. Köket i lokalen renoverats 2015.

Bastu

Bastu finns i tvättstugan på Ormingeren 54 A och renoverades/åtgärdades 2010, 2013 och 2024.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen köps in från HSB Stockholm. Under året har det avtalet utökats på så att vi nu är momsskyldiga gällande intäkt på gästparkeringen.
- Teknisk förvaltning köps av Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB - AFF i Nacka. Under året så föreningen upp gällande avtal för omförhandling. Efter offerter och genomgång tecknades sedan nytt avtal med Aktiv FastighetsFörvaltning i Nacka AB.
- Trappstädning och inre renhållning köps in från LB Städ AB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Stambyte, renovering av samtliga våtrum, installation av golvbrunnar. Rivning, nybyggnad och inglasning av 50 trapphus, nya yttertak.
1991	Renovering utemiljön, lekplatser och nyplantering
1992	Plåtbeklädnad på samtliga fönster, nya fönsterventiler
2002	Ombyggnad av styrelserum och förrådsrum i föreningslokalen
2003	Renovering Föreningslokalen
2003	Nybyggnation av 9 soprum och mopedförråd
2006	Nya fogar i betongfasader
2009	Utbyte av utrustning i tvättstugor
2009	Installation av LAN/Fibernät
2015	Ombyggnad av föreningslokalens kök
2016	Ny undercentral värme
2020	Installation av 16 st laddplatser på parkeringen
2020	Renovering och iordningställande av föreningens 4 skyddsrum
2021-2022	Byte av samtliga fönster
2022-2023	Reparation av skador och fogar i fasader samt åtgärder träfasader sophus
2023	Planering av och utbyte av lås- och bokningssystem tvättstuga
2023	VVC; utbyte av varmvattenventiler
2023	VA; åtgärder ledningspaket
2023	Fortsatt utveckling av mark och trädgård
2024	Nyinvestering av maskiner i tvättstugor
2024	Takfläktar; byte av 10 st

Ekonomi

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att försöka stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi.

I samband med omläggning av lån i mars 2023 amorterade föreningen av 4 000 000 kr extra för att minska kommande räntekostnader.

Det höjda ränteläget innebar dock att föreningen beslutade öka avgifterna med 5 %, både för 2023 respektive 2024 samt med 3 % för 2025, och i och med det beräknar vi ha tagit höjd för både uppkomna och framtida kostnadsökningar.

Finansmarknaden kalkylerar med att det kommer att bli ränteminskningar fr o m mitten av 2025, om så är fallet kommer ekonomin att stärkas och föreningen kommer då att kunna amortera av extra på befintliga lån.

Verksamhetsåret 2024 har trots räntehöjningar och ökade driftkostnader ändå gått bättre än förväntat.

Totalt slutade året med ett preliminärt resultat på - 602 281 kr innan reglering för underhållsfond, vilket är 1 135 082 kr bättre resultat än budget för 2024 som var - 1 737 363 kr.

Det utfallet beror främst på att kostnader för nya tvättutrustningen bokats på Materiella anläggningstillgångar (ny- och ombyggnad) istället för planerat Underhåll, att vi lyckats hålla ner räntekostnaderna gentemot budgeterad kostnad samt rent allmänt sett över kostnader.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har kontinuerligt satsat på renovering av fasadytor och fogar, markarbeten, tak, energianalys, ventilation och värme (byte av undercentral mm), reparationer på garage och parkeringshus.

De stora investeringarna under 2025 kommer att bli påbörjat arbete med VA-systemet samt fortsatt byte av takfläktar. I övrigt blir det fortsatt satsning på yttre miljön samt åtgärder för att ytterligare minska energikostnaderna.

Föreningen har under de sex senaste åren haft ett par läckage i mark från avloppsrör. Därför är det ett kostnadsområde som är under bevakning och där vi kommer att göra underhåll.

Enligt den årliga genomgången räknar styrelsen med att föreningen kommer att ha normala kostnader för periodiskt underhåll på fastigheterna de närmaste åren.

Årtal	Åtgärd
2025	Planteringsytor, träd
2025	Mossbekämpning
2025	Lekplats; räcke
2025	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd
2025	Planteringsytor, träd
2025	Takfläktar; byte
2026	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd
2026	Balkonger; lagning och målning
2026	Fog stosar
2026	Byte parkeringsgrind (dubbel)
2026	Portar och trapphus; målning
2026	Antennuttag
2027	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd
2027	Planteringsytor, träd
2027	Radiatorventiler; byte
2027	Tvättmaskiner; byte
2027	Betongkantstöd
2027	Leksand; byte
2028	Planteringsytor, träd
2028	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd
2028	Asfaltsytor
2028	Nätstängsel
2028	Takavslutning plåt byte
2028	Takplåt galvlack målning
2028	Cementmosaikgolv slipning
2028	Dörrstängare
2028	OVK
2029	Planteringsytor, träd
2029	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd
2029	Mjukfogar fasad
2029	Ytterbelysning husen
2029	Dörrar; målning
2029	Tvättbänkar; byte

Årsavgifter och hyror

Enligt föreningens långsiktig plan skall avgiften höjas med 2 % per kalenderår, men från 2010 till 2021 har avgiften bara behövt höjas vid två tillfälle - 2013 höjdes avgiften med 2 % och för 2021 höjdes avgiften med 3 %. Höjningen 2021 gjordes för att öka intäkterna för att möta räntekostnader för nytt lån i samband med fönsterbytet.

Dock tillkom fr.o.m. 1 juli 2015 en kostnad per bostadsrätt med 156 kr/månad, vilket avsåg nya Kabel-TV/bredband/IP-telefoni-

avtalet.

Fr.o.m. 1 januari 2021 försvann en kostnad som tillkom under 2020. Det var 22 kr/ månad /bostadsrätt vilket avser bostadsrättstillägg. Från 2023 har styrelsen beslutat att bostadsrättstillägg skall ingå i föreningens försäkring och att det ingår i avgiften.

På grund av ökade kostnader och räntor har styrelsen de senaste åren fått ta beslut om höjning av avgiften; fr o m 2023-01-01 med 5 % samt ett kronpåslag på parkeringsavgifterna, fr o m 2024-01-01 med 5 % och fr o m 2025-01-01 med 3 %. Höjningarna innebär att föreningen då klarat av de ökade räntekostnaderna samt kan fortsätta stärka ekonomin och genomföra nödvändiga åtgärder enligt UH-plan.

Planering av ekonomi och förvaltning

Underhållsplanen har uppdaterats i samband med styrelsens årliga planeringskonferens den 20 oktober 2024, likaså fastställdes då budget för 2025.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2025

Tack vare de avgiftshöjningarna som gjorts 2023, 2024 och inför 2025 samt en positiv utveckling vad gäller räntenivåer på lån räknar föreningen med att fr o m verksamhetsåret 2026 hamna på en plusbalanserad budget.

Som jämförelse var budgeten för 2024 underbalanserad med ett resultat på minus 1 737 363 kr.

Budgeten för 2025 har ett bruttoresultat om 2 167 406 kr och efter finansiella poster (främst räntekostnader) är utfallet minus 479 772 kr. Av kostnaderna utgör 1 329 000 kr planerat underhåll.

Uttag respektive avsättning till Underhållsfonden är ej upptagen i detta resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 331 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 329.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	120	152	226	268	288
Skuldsättning, kr/kvm	3 623	3 647	3 875	4 255	3 363
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 623	3 647	3 875	4 255	3 364
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	263	244	219	214	189
Årsavgifter, kr/kvm	842	778	741	741	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	93	93	91
Totala intäkter, kr/kvm	961	844	798	796	789
Nettoomsättning, tkr	17 205	16 451	15 660	15 600	15 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	-602	571	1 796	2 936	2 360
Soliditet, %	22	22	21	18	19

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade ränte- och driftskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 120 kr/m².

För att öka sparandet till en långsiktigt hållbar nivå fokuserar nu styrelsen på att sänka kostnadsbilden under 2025 och följer även upp med en avgiftshöjning om 3% fr o m 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 296 700	0	0	2 296 700
Underhållsfond, kr	11 492 748	0	-206 021	11 286 727
S:a bundet eget kapital, kr	13 789 448	0	-206 021	13 583 427
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 004 640	570 781	206 021	7 781 443
Årets resultat, kr	570 781	-570 781	-602 281	-602 281
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 575 421	0	-396 260	7 179 162
S:a eget kapital, kr	21 364 869	0	-602 281	20 762 589

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 706 021 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 575 422
Årets resultat, kr	-602 281
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	706 021
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 179 162

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 179 162

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 205 082	16 451 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 683 704	123 631
Summa Rörelseintäkter		18 888 786	16 574 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 268 360	-10 633 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 849	-516 360
Personalkostnader	Not 6	-556 794	-542 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 248 077	-2 092 734
Summa Rörelsekostnader		-16 413 080	-13 784 987
Rörelseresultat		2 475 706	2 789 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 408	64 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 164 395	-2 283 672
Summa Finansiella poster		-3 077 987	-2 218 964
Resultat efter finansiella poster		-602 281	570 781
Resultat före skatt		-602 281	570 781
Årets resultat		-602 281	570 781

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	85 520 731	85 633 854
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	345 603	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 046 432
Summa Materiella anläggningstillgångar		85 866 334	87 680 287

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

85 866 834

87 680 787

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-6 245	15 115
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 409 430	6 039 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 127 192	501 434
Summa Kortfristiga fordringar		6 530 377	6 556 030

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 726 339	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 726 339	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	422 883	112 936
Summa Kassa och bank		422 883	112 936

Summa Omsättningstillgångar

9 679 599

9 668 966

Summa Tillgångar

95 546 433

97 349 753

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 296 700	2 296 700
Fond för yttre underhåll	11 286 727	11 492 748
Summa Bundet eget kapital	13 583 427	13 789 448

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 781 443	7 004 640
Årets resultat	-602 281	570 781
Summa Fritt eget kapital	7 179 162	7 575 422

Summa Eget kapital**20 762 588****21 364 869**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	24 830 404
Summa Långfristiga skulder	0	24 830 404

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	71 177 924	46 825 488
Leverantörsskulder		1 029 209	824 400
Skatteskulder		40 105	52 547
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	193 492	1 082 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 343 115	2 369 832
Summa Kortfristiga skulder		74 783 845	51 154 480

Summa Skulder**74 783 845****75 984 884****Summa Eget kapital och skulder****95 546 433****97 349 753**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 475 706	2 789 745
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 248 077	2 092 734
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	86 408	53 875
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-3 223 947	-2 018 108
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 604 209	-21 829
--	------------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-663 519	1 070 272
---	----------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-681 483	3 966 689
---	-----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-434 124	-3 833 494
---	----------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-434 124	-3 833 494
---	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-477 968	-4 477 968
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-477 968	-4 477 968
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	9 124 874	13 469 647
---------------------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	7 531 298	9 124 874
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	42039 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 055 676	15 291 132
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	482 976	482 976
	Hyror lokaler	3 600	3 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	599 226	590 225
	Hyror övrigt	47 550	48 275
	Övriga primära intäkter	43 062	50 468
	Summa Bruttoomsättning	17 232 090	16 466 676
	Avgiftsbortfall	-1 433	-16 025
	Hysesbortfall	-25 575	450
	Summa	-27 008	-15 575
	Summa Nettoomsättning	17 205 082	16 451 101

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	1 669 973	0
Övriga sekundära intäkter	13 731	123 631
Summa Övriga rörelseintäkter	1 683 704	123 631

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 735 193	-1 578 447
Snö och halk-bekämpning	-244 597	-297 058
Reparationer	-566 197	-774 625
Planerat underhåll	-706 021	-332 031
Försäkringsskador	-1 721 769	-269
El	-481 646	-600 666
Uppvärmning	-3 041 798	-2 776 908
Vatten	-1 651 306	-1 407 846
Sophämtning	-682 742	-514 205
Fastighetsförsäkring	-309 022	-292 912
Kabel-TV och bredband	-898 162	-837 714
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-421 400	-410 822
Förvaltningsavtalskostnader	-808 507	-809 872
Summa Driftskostnader	-13 268 360	-10 633 376

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-30 180	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 971	-38 884
Administrationskostnader	-105 322	-337 142
Extern revision	-29 750	-25 375
Konsultkostnader	0	-10 000
Medlemsavgifter	-37 380	-36 380
Föreningsverksamhet	-42 366	-47 825
Övriga förvaltningskostnader	-52 880	-20 754
Summa Övriga externa kostnader	-339 849	-516 360

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-5 500
	Övriga arvoden	-293 698	-265 497
	Löner och övriga ersättningar	-160 344	-200 315
	Sociala avgifter	-96 752	-70 426
	Övriga personalkostnader	0	-780
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-556 794	-542 518
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 170 493	-2 092 734
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-77 584	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 248 077	-2 092 734
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 341	3 104
	Ränteintäkter placeringar	45 666	52 312
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	38 401	9 292
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 408	64 708
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 163 389	-2 283 492
	Övriga räntekostnader	-1 006	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 164 395	-2 283 672

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 251 400	129 464 339
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 072 065	1 072 065
	Årets investeringar	2 057 370	1 787 061
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 380 834	132 323 465
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 689 611	-44 596 877
	Årets avskrivningar	-2 170 493	-2 092 734
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-48 860 104	-46 689 611
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 520 731	85 633 854
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	217 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	50 000	50 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	36 000	36 000
	<i>Summa</i>	339 086 000	339 086 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	103 935 500	103 935 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	103 935 500	103 935 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	683 187	683 187
	Årets investeringar	423 187	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 106 374	683 187
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-683 187	-683 187
	Årets avskrivningar	-77 584	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-760 771	-683 187
	<i>Utgående redovisat värde</i>	345 603	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 046 432	0
	Årets investeringar	0	3 833 494
	Omklassificering till byggnad	-2 046 432	-1 787 061
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 046 433

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 382 076

6 011 937

Övriga fordringar

27 354

27 543

Summa Övriga fordringar

4 409 430

6 039 480

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

10 833

10 833

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 116 359

490 601

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 127 192

501 434

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

12 008

12 008

Swedbank

369 685

59 138

Handelsbanken 334534488

39 705

39 705

Handelsbanken 140761578

1 485

2 085

Summa Kassa och bank

422 883

112 936

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

4,54%

2025-10-30

20 930 404

218 024

Swedbank

3,12%

2025-03-28

14 000 000

0

Swedbank

3,12%

2025-03-28

9 357 600

35 200

Stadshypotek AB

3,83%

2025-02-04

17 889 920

224 744

Stadshypotek AB

3,83%

2025-01-02

5 100 000

0

Stadshypotek AB

3,12%

2025-09-30

3 900 000

0

71 177 924

477 968

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

71 177 924

Kortfristig del

71 177 924

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	48 595	56 595
	Momsskuld	650	0
	Källskatt	74 265	90 880
	Övriga kortfristiga skulder	69 982	934 738
	<i>Summa Övriga skulder</i>	193 492	1 082 213
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 394 872	1 349 352
	Upplupna räntekostnader	303 286	362 838
	Övriga upplupna kostnader	644 957	657 642
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 343 115	2 369 832

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Turkosen i Nacka, org.nr. 714000-1988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Turkosen i Nacka för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Turkosén i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristine Engström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS ROSENLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:02:56



THOMAS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 15:05:19



MATS SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:34:58



JOHAN FILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:12:58



HELENA TROTZIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 21:01:58



RICKARD HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:13:36



ROBERT AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:01:37



KRISTINE ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 20:51:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:30:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINE ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 20:55:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:30:48





Verksamhetsplanering för 2025–2029

Styrelsens planering av ekonomi och förvaltning

Styrelsen arbetar med en långsiktig 20 årig underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Föreningens årsredovisning tar inte enbart upp vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret utan redovisningen ger även en skriftlig information om aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Styrelsen gör en ekonomisk prognos för de närmsta fem åren där intäkter och kostnader beräknas för att kunna planera verksamheten och budgetering, och därmed eventuella avgiftsförändringar.

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras
Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
(Underhållsåtgärder redovisas vid sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar")

Antagande för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling")

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Uppgifter om Underhållsplanering

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av AFF i Nacka AB.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen
- Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats i samband med styrelsen planeringsdag 20 oktober
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1969	258	19 642 m ²	3 076 m ²



Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större planerat underhåll och nyinvesteringar	Underhåll Kostnad i Kr	Nyinvestering Kostnad i kr
2025	Planteringsytor; träd	150 000	
2025	Ta bort popplar inkl stubbfräsning	40 000	
2025	Mossbekämpning	15 000	
2025	Räcke vid lekplats	15 000	
2025	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd	1 000 000	
2025	Fasader; rengöring källsorteringshus	10 000	
2025	Diverse	80 000	
2026	Gräsytor, planteringsytor	255 000	
2026	Leksand		
2026	Grind, dubbel byte	100 000	
2026	Leksand	62 000	
2026	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd	800 000	
2026	Mjukfogar; fasad	30 000	
2026	Ytterbelysning; portar, bodar	10 000	
2026	Takpapp; rekond	68 000	
2026	Fog stosar	115 000	
2026	Balkonger; stångkonstruktioner målning	93 000	
2026	Balkong; betongplattor lagning nos	400 000	
2026	Portar; målning	169 000	
2026	Trapphus; målning	320 000	
2026	Ståldörr; målning	25 000	
2026	Spolblandare; byte	16 000	
2026	Föreningslokal; målning	28 000	
2026	Plastgolv våtrum; byte	7 000	
2026	Linoleumgolv Föreningslokal	53 000	
2026	Bastu exkl golv	15 000	
2026	Luftavfuktare torkrum	42 000	
2026	Torkrumsfläkt; evakuering	5 000	
2026	Antennuttag	77 000	
2026	KabelTV förstärkare; byte	6 000	
2026	Diverse	80 000	
2027	Gräsytor, planteringsytor	100 000	
2027	Betongkantstöd	77 000	
2027	Leksand	62 000	
2027	Grind, dubbel	233 000	
2027	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd	800 000	
2027	Skärmtak trä; strykning	14 000	
2027	Skärmtak plåt; strykning	10 000	
2027	Radiatorventiler; byte	1 839 000	
2027	Våtrum; omfogning kakel	6 000	
2027	Betonggolv undercentral; målning	6 000	
2027	Klinkergolv; omfogning	11 000	
2027	Torktumlare; byte	16 000	
2027	Tvättmaskin 6 kg; byte	60 000	
2027	Diverse	80 000	
2028	Gräsytor, planteringsytor	100 000	
2028	Asfaltsytor	490 000	
2028	Nätstängsel; byte	374 000	
2028	Värmekulvert	100 000	



2028	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd	800 000	
2028	Betongfasad; tvättstugesockel mm	10 000	
2028	Takavslutning; plåt byte	971 000	
2028	Takplåt galvlack; målning	2 737 000	
2028	Cementmosaikgolv; slipning	850 000	
2028	Dörrstängare	146 000	
2028	Låssystem; allmänna utrymmen	98 000	
2028	OVK	118 000	
2028	Dörrar lokal/Tvättstuga	10 000	
2028	Diverse	80 000	
2029	Gräsytor, planteringsytor	288 000	
2029	Leksand	62 000	
2029	Grind	100 000	
2029	Piskställning; borttagning	10 000	
2029	Värmekulvert	1 000 000	
2029	VA; ledningspaket byte 1/5 av total längd	800 000	
2029	Mjukfogar fasad	250 000	
2029	Sockel; puts, lagning	19 000	
2029	Ytterbelysning; stor armatur på arm hörnfäste	361 000	
2029	Stosar galvlack; strykning	67 000	
2029	Dörrar; målning	164 000	
2029	Kök lokalen; målning	7 000	
2029	Tvättbankar; byte	23 000	
20296	Diverse	80 000	

Antagen kostnadsutveckling

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2025	2026	2027	2028	2029
Låneränta på lån med bunden ränta	3 %	2,5 %	2,5 %	2 %	2 %
Låneränta på lån med rörlig ränta	2,75 %	2,25 %	2 %	2 %	1,75 %

7

Uppräkning i %	2025	2026	2027	2028	2029
Hysesintäkter (parkering)	0 %	0 %	10 %	0 %	0 %
Driftskostnader (uppvärmning, el, vatten)	4,0 %	4 %	3 %	3 %	3 %
Övriga driftskostnader	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458

Uppskattat medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2025	2026	2027	2028	2029
Placeringskonto					
Specialinlåning	2 %	1,75 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %



Information till delägarna/Bostadsrättsinnehavarna

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	20 930 404	2025-10-30	4,54		Stibor/Bunden 2 år
Stadshypotek	17 889 920	2025-05-04	4,60	3,83	Stibor/rörligt 1 år
Swedbank	14 000 000	2025-03-28	4,60	3,12	Stibor/rörlig 3 mån/rörlig
Swedbank	9 357 600	2025-03-28	4,60	3,12	Stibor/Rörligt 1 år
Stadshypotek	5 100 000	2025-04-02	4,63	3,83	Stibor/Rörligt 1 år
Stadshypotek	3 900 000	2025-09-30	4,61	3,12	Stibor/rörligt 2 år

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Redovisning av information som lämnats till delägarna/bostadsrättsinnehavarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift - Turkosens ABC
- Skriftlig information i form av Turkosenbladet ges ut två-fyra gånger per år och delas ut till alla hushåll.



FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysiks person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

FULLMAKT



Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda: _____
(namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevitnad.

